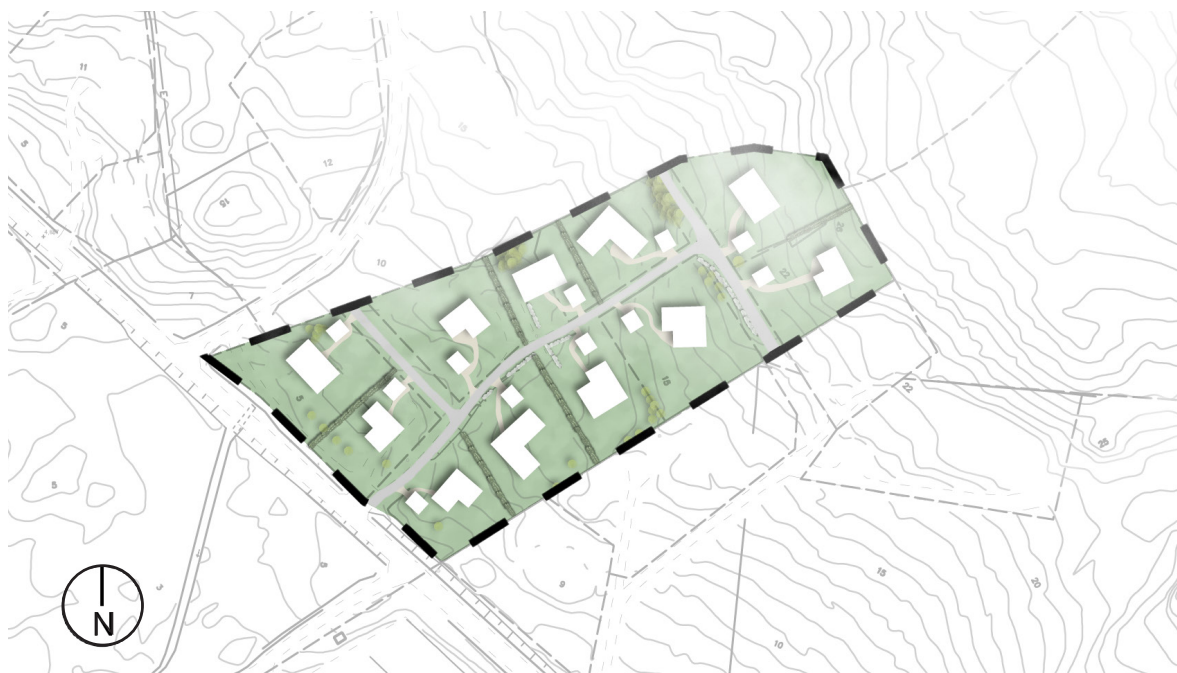




SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplan för

## Restenäs 2 m.fl



## PLANBESKRIVNING

Lagakrafthandling

D.nr 2010/2196

Dp.nr RE 103

Upprättad 2020-04-17

Reviderad 2020-08-04

Antagen 2020-10-15

Laga kraft 2020-11-12

## PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## UTREDNINGAR

- Bergteknisk utredning, Bergab 2011-12-20
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2011-06-23
- Projekterings-PM/geoteknik inkl bilagor, Bohusgeo 2019-11-22

## BAKGRUND

Kommunen har sedan länge haft målsättningen att förändra bebyggelsen från fritidsbebyggelse till åretruntbebyggelse (större byggrätt) utmed det som kallas Fräknestranden. Detta under förutsättning att vatten- och avloppsfrågorna kan ges en tillfredsställande lösning. Detta är uttalat redan i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP 90, samt nuvarande ÖP 2010.

Vid utbyggnationen av vatten och avlopp inom området byggs såväl ett spillvatten- som ett vattenledningsnät fram till en förbindelsepunkt i anslutning till varje fastighetsgräns.

### DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för höjning och komplettering av byggrätter i befintligt planlagt område. Genom framdragning av kommunalt VA kan byggnader av karaktären åretruntboende prövas.

### BESLUT

Positivt planbesked gavs i Miljö och stadsbyggnadsnämnden 2010-10-14 § 325.

## LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet är beläget på Fräknestranden ca 3,4 km från Ljungskile. Tillfart sker från Ulvesundsvägen.

Planområdets areal uppgår till ca 14 000 kvm.

Samtlig mark inom planområdet är i privat ägo.



# PLANFÖRSLAGET I KORTHET

- **200 m<sup>2</sup> byggnadsarea:**

I förhållande till den ursprungliga byggnadsplanen för området höjs den tillåtna byggnadsarean till 200 m<sup>2</sup>. Detta innebär att den sammanlagda arean för huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får överstiga 200 m<sup>2</sup>, dock får byggnadsarea för komplementbyggnad uppgå till högst 60 m<sup>2</sup>.

- **Nockhöjder utifrån nollplan:**

För att underlätta för fastighetsägare och samtidigt på ett lämpligt sätt passa in bebyggelsen i områdets karaktär reglerarnockhöjderna individuellt för varje fastighet med plushöjd utifrån nollplan.

- **Anpassas efter verkliga förhållanden:**

Idag stämmer inte områdets utformning överens med den ursprungliga byggnadsplanen på flera platser. För att bättre stämma överens med verkliga förhållanden anpassas detaljplanen genom att användningen ändras på vissa platser i förhållande till den ursprungliga byggnadsplanen.

- **Möjliggör ytterligare fastigheter:**

Genom ändringar av användningar samt minsta fastighetsstorlek inom planområdet möjliggörs ytterligare fastigheter inom området. Uppstyckning av befintlig fastighet är nödvändigt för att göra det möjligt. Detaljplanen skapar inget tvång till en sådan åtgärd, men den möjliggör det.

- **Ledningsrätter:**

Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter. Dessa förhåller sig som oftast till aktuell vägdragning men på vissa platser påverkar de kvartersmark. I dessa fall tillkommer en bestämmelse för U-område. Ett U-område ska ses som en reservation av en bit mark för ett allmännyttigt ändamål vilket i detta fall är ledningsrätter.



Befintlig utformning



Alternativ utformning efter laga kraft

## REVIDERING EFTER GRANSKNING

Under detaljplanens granskningsperiod inkom yttranden som gav skäl till ändringar i detaljplanen. Inom två områden i planområdet omöjliggjordes fastighetsdelningar, dessa områden är lokaliserade norr om lokalgatan. Efter granskning justerades minsta fastighetsstorlek för dessa områden så att ytterligare bostadsfastigheter kan tillkomma genom fastighetsdelning. Åtgärder som detta är inget krav till följd av detaljplanen utan den skapar endast möjligheten. Det är upp till den enskilde fastighetsägaren att stycka av sin fastighet för att möjliggöra tillkommande bostadsfastigheter.

Åtgärden anses inte vara av sådan betydelse att ytterligare en granskning av detaljplanen anses vara nödvändig.

## PLANFÖRFARANDE OCH TIDSPLAN

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Uddevallas kommuns samhällsbyggnadsnämnd har i beslutet inför granskning även beslutat att planen upprättas enligt den nu gällande lagstiftningen.

Första steget i planprocessen kallas för **samråd**. I detta steg skickas planförslaget ut till de fastighetsägare som bor inom eller gränsar till planområdet, vidare skickas även förslaget ut till berörda myndigheter och företag. Själva förslaget ställs ut och görs tillgängligt i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

Efter samrådet ska kommunen ta ställning till inkomna synpunkter och eventuellt redigera förslaget därefter. Kommunen ska sedan **underrätta** de som berörs av förslaget. Det omarbetade förslaget ska sedan göras tillgängligt för **granskning** i två veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra beröra möjligheten att inkomma med synpunkter på förslaget. För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden

Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftligen inkomna synpunkterna i ett **granskningsutlåtande**. I granskningsutlåtandet ska alla de inkomna synpunkterna redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

En detaljplan kan sedan **antas** av kommunfullmäktige. När detta är gjort ska kommunen skicka ett meddelande om detta till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till de som senast under granskningstiden lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Beslutet att anta en detaljplan vinner **laga kraft** tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta sker under förutsättning att ingen överklagat beslutet och att länsstyrelsen har valt att inte överpröva beslutet.

Standardförfarandet bedöms kunna tillämpas för detta förslag då det;

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planbesked



Okt 2010



Framtagande  
av planförslag

Samråd



Sep 2018



Revidering av  
förslag

Granskning



Maj 2020



Revidering av  
förslag

Antagande/  
Laga kraft



Oktober 2020

Tidplanen är ungefärlig och kan komma att förändras beroende på tillkommande uppgifter.

# Innehåll

BAKGRUND... Sid 2

PLANFÖRSLAGET I KORTHET... Sid 3

DETALJPLANER... Sid 6

ÖVERSIKTLIGA PLANER... Sid 6

FÖRORDNANDE ENLIGT 113 §  
BYGGNADSLAGEN... Sid 7

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN... Sid 7

MILJÖKVALITETSNORMER,  
5 kap MILJÖBALKEN... Sid 7

MILJÖMÅL... Sid 8

BEHOVSBEDÖMNING... Sid 8

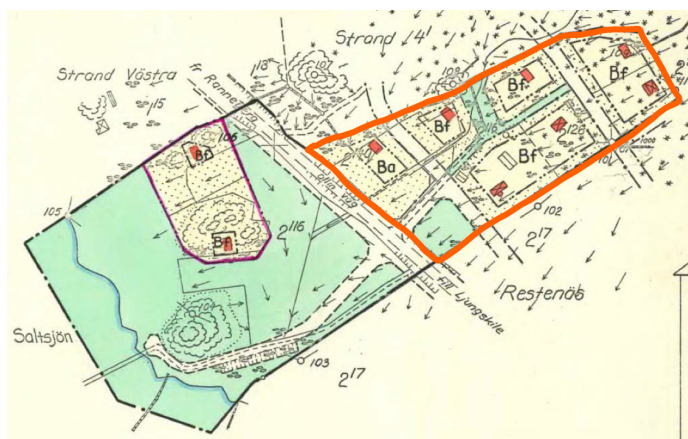
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR... Sid 9

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING... Sid 15



## DETALJPLANER

Inom området gäller idag byggnadsplan för fritidsändamål, Restenäs 2:116 m.fl., upprättad 1960, aktnummer 14-RES-489. Den röda markeringen visar den del av byggnadsplanen som avses att ersättas med en ny detaljplan. Den del av gällande byggnadsplan som omfattar Ulvesundsvägen och området väster om den fortsätter att gälla. Inom området där planen ersätts med en ny så stämmer inte vägdragning inom området överens med verkligheten, det avses korrigeras.



Idag gällande detaljplan. Den del som den nya detaljplanen omfattar är inringat i rött.

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planens syfte och avgränsning har stöd i översiktsplan för staden Uddevalla kommun antagen 2010. Rörande planering i Fräknestranden anges det: "Komplettering, förtätning och konvertering till helårsboende utan att väsentligt skada områdets karaktär bedöms kunna ge minst 500 nya bostäder". Planområdet ligger i område där det avses vara bostäder, "Permanentning och komplettering nära va-ledning".



Utdrag ut Översiktsplan Uddevalla kommun. Planområdet är inringat i svart.



Befintliga hus inom området av varierande karaktär.

## FÖRORDNANDE ENLIGT 113 § BYGGNADSLAGEN

För gällande detaljplan infördes ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen (BL), förordnandet gäller även för PBL:s regler. Förordnandet innebär att fastighetsägarna, när byggnadsplanen upprättades, upplät den obebyggda marken inom gällande plan till allmän plats. Förordnande enligt 113 § ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock upphörde det 2019-01-01 med anledning av en lagändring.

Det som påverkas med denna lagändring är frågan om ersättningen till markägaren vid ett eventuellt bildande av ny gemensamhetsanläggning. Bestämelsen innebär att mark som är utlagd som allmän platsmark i planen kan ianspråkta för att bilda en gemensamhetsanläggning, utan att ersättning behöver betalas till markägaren. Efter utgången av 2018 kan markägaren kräva ersättning vid bildandet av en gemensamhetsanläggning. Ersättningen beslutas av Lantmäterimyndigheten i samband med eventuell anläggningsförrättning.

## BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust och delar av planområdet omfattas av Riksintresse för friluftsliv.

Det bedöms att föreslagen markanvändning ej har negativ inverkan på riksintressen. Detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning i yttrande om bedömning betydande miljöpåverkan 2010-10-12.

I den gällande översiktsplanen redovisar Uddevalla kommun sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB. Kustzonen där Fräknestranden ingår, anses av kommunen kunna rymma ny bebyggelse, förutsatt att placering, formgivning och färgsättning präglas av kunskap och aktsamhet. Den befintliga bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om det tas stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt vattentillgång, grundvattenkvalitet och möjlighet att lösa avloppsfrågan.

Vissa utpekade områden i kombination med väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunen ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB. Iakttagelse av försiktighet bedöms bebyggelse i form av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte medföra påtagliga skada på värdena inom kustzonen.

Det aktuella planförslaget bedöms innebära en marginell påverkan hos natur- och kulturvärden.

## MILJÖKVALITETSNORMER, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

### VATTENFÖREKOMSTER

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjutet tidsfrist till år 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrat kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

Anslutning av befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala spill- och dricksvattennätet förbättrar möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan taktytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt.

## FISK- OCH MUSSELVATTEN

Havstensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Syftet med detta direktiv är att områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till.

Genom att ansluta befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet kommer möjligheterna att uppnå en bra vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras.

I och med det ovan nämnda bedöms inte planförslaget för det aktuella området motverka målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för musselvatten.

## OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd påverkan hos bullernivåerna i området.

## MILJÖMÅL

Sverige har 16 övergripande miljö mål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljö problem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljö målen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommun, har liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljö målen.

I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljö mål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla.

### **1. Begränsad miljö påverkan:**

Viss ökning av biltrafik kommer att ske men ett utökat åkande med kollektivtrafik samt en utveckling av tekniken för avgasrening motverkar en negativ klimatpåverkan.

### **2. Ingen övergödning:**

Anslutning har skett/ska ske till kommunens VA-system.

### **3. Levande sjöar och vattendrag:**

Ingen påverkan.

### **4. Grundvatten av god kvalitet:**

Nybyggnationen ska anslutas till det kommunala nätet för VA.

### **5. Hav i balans, levande kust och skärgård:**

Ingen påverkan.

### **6. God bebyggd miljö:**

Tomterna är belägna med närhet till natur och kust. Tomterna ges goda solförhållanden och bebyggelsen utföres i hög kvalitet i energisynpunkt. Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms ej motverka dessa. Bostadsbebyggelsen bedöms inte medföra risk för förorening enligt miljöskyddslagens mening.

Det föreslagna området bedöms sammantaget överensstämma med de nationella och lokala miljö målen.

## BEHOVSBEDÖMNING

Inom planområdet finns inga biologiska eller större naturvärden. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljö målen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB- förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljö påverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljö balken och plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljö påverkan i samråd 2017-11-28. Miljö bedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget längs Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile. Området omgärdas av skog i öst, bebyggelse i norr och syd, åt väst finns Ulvesundsvägen med kustlinjen och Restenäsön. Delar av planområdet består av grönytor som i praktiken är tomtmark. Inom området finns sju tomter med både permanentboende och bebyggelse med viss fritidshuskaraktär. Området sluttar från högsta punkt på ca + 27 möh i öst till ca + 5 möh i väst.

Planområdet ligger inom ett större kulturmiljöområde utmed Fräknestranden. En del av värdena rör större sommarstugekoncentrationer från efterkrigstiden där ett av de främsta värdena är småskaligheten och att byggnaderna är underordnade landskapet. Befintliga bostadshus är av skiftande karaktär vilket innebär att området inte är lika känsligt för förändringar. Bestämmelser för placering, volymer och utformning har förts in i detaljplanen i syftet att bevara områdets karaktär.

Detaljplanens ambition är att skapa en tilltalande bebyggelse och landskapsbild, att komplettera den rådande landskapsbilden och bebyggelsen längs Fräknestranden. I huvudsak möjliggör detaljplanen större byggrätter, men kompletteras även med förslag på nya tomter på mark som idag ej nyttjas. Vidare skapar även detaljplanen möjlighet för ytterligare två bostadsfastigheter genom delning av befintliga fastigheter. Totalt möjliggörs 2 nya bostadsfastigheter och 2 fastigheter går att dela samt en generell höjning av byggrätter för befintliga tomter.

Kartan nedan illustrerar vart tillkommande bostadsfastigheter möjliggörs;

1. Området består idag av två bostadsfastigheter, delade av stamfastigheten. Detaljplanen möjliggör ytterligare en tillkommande fastighet genom fastighetsdelning. Detaljplanen ställer inget krav på att denna åtgärd genomförs, men den skapar möjligheten.
2. Området består idag av en större bostadsfastighet. Detaljplanen skapar möjligheten att dela denna bostadsfastighet i två.
3. Området utgörs av stamfastigheten med tillhörande bostadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör uppdelning av fastigheten för att möjliggöra två tillkommande bostadsfastigheter.



Planområdets ungefärliga utformning idag



Möjlig utformning efter detaljplanens genomförande

Planbestämmelserna rörande utformning är desamma som de som nyttjas i övriga planarbeten längs Fräknestranden, där höjning av byggrätter skett i samband med framdragning av kommunalt VA. Ändringen medför att byggrätten höjs till sammanlagt 200 kvm byggnadsarea per fastighet. Högsta nockhöjd sätts individuellt för varje fastighet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Byggnader ska utformas med sadel- eller pulpettak. Sadeltak ska ha taknock i husets längdriktning. Minsta fastighetsstorlek vid eventuell ombildning varierar från 800 till 1000 kvm. Orsaken till att minsta fastighetsstorlek inte är densamma över hela planområdet är för att undvika en oönskad förtätning på vissa platser och på så sätt bevara områdets karaktär med förhållandevis stora fastigheter.

I gällande byggnadsplan finns ett längre naturstråk genom området, detta är idag i praktiken en väg och nyttjas för att nå de östra fastigheterna, denna planläggs som väg för att överensstämja med verkligheten. I gällande byggnadsplan finns det område avsett för väg men som i praktiken är tomtmark, vägens tänkta förlängning i byggnadsplan har även omöjliggjorts genom en villa som uppförts söder om plangränsen. Utöver att höja befintliga byggrätter är planens intentioner att rätta kartan efter verkligheten, och i detta planlägga för tomtmark på den mark som genom ovanstående ändringar möjliggörs.

Delar av marken är i gällande byggnadsplan planlagda som väg men är i praktiken grönyta. Dessa ytor i norr kvarstår för att möjliggöra eventuella nya planområden nordöst om planens avgränsning.

I gällande plan finns det en begränsning i form av prickad mark som inte får bebyggas. I stort sett all prickad mark föreslås tas bort i ändringen och ersätts av en begränsning för placeringen av byggnader. För komplementbyggnader föreslås en placering minst 1,5 meter från fastighetsgräns och 4,5 meter från fastighetsgräns för huvudbyggnad. Trots tidigare bestämmelse i form av prickad mark finns ett antal byggnader som inte uppfyller de tidigare kraven och inte heller de föreslagna kraven. De byggnader som ligger närmare än 1,5 meter respektive 4,5 meter idag bör kunna ligga kvar. Dock ska om-, till- och nybyggnader följa de nya bestämmelserna.

I övrigt ska befintlig bebyggelse som på något sätt strider mot de nya bestämmelserna kunna fortgå och enbart om-, till- och nybyggnader behöver följa de nya bestämmelserna

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten styrs inte med planbestämmelser. Höjdskillnader mellan gata och husets entré ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning. Planförslaget innebär ingen negativ påverkan hos områdets tillgänglighet.

## SERVICE

Planområdet är beläget ca 3,5 km från Ljungskile centrum och ca 18 km från Uddevalla centrum med tillhörande servicefunktioner.

Förskola och grundskola finns i Ljungskile. En fristående förskola finns även vid Åh stiftsgård ca 3 km norr om planområdet. Till följd av de höjda byggrätterna kan underlaget för skolor och förskolor i närområdet komma att öka.

## NATUR/REKREATION/LEK

Planområdet är vackert beläget vid kusten, området är idag huvudsakligen i anspråkstaget av bebyggelse, kring planområdet finns skog och kust, området har idag inga kända naturvärden. Närlek för barn sker i regel på den egna villatomten men det finns även allemansrättsligt tillgängliga naturområden i direkt anslutning till planområdet. Planområdet omfattas av Riksintresse för Friluftsliv, planens intentioner bedöms inte strida mot riksintresset. Planområdet ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust men det bedöms inte att planförslaget står i kontrast till detta.

Sammantaget bedöms inte planförslaget innebära någon negativ påverkan hos någon av de ovan nämnda aspekterna.

## BARNPERSPEKTIV

Närlek för mindre barn sker som sagt i regel på egen villtomt men det finns tillgängliga naturområden i direkt anslutning till planområdet. Ulvesundsvägen som passerar utanför planområdet erbjuder ingen uppdelning mellan de olika trafikslagen. Cyklist, fotgängare och biltrafikanter delar på körbanan vilket ses som negativt ur ett barnperspektivs säkerhetsaspekter. Det finns idag inte någon närliggande förskola eller skola vilket kan begränsa möjligheterna för barn att transportera sig självständigt.

Planförslaget innebär inte någon negativ påverkan gällande barnperspektivet. De höjda byggrätterna och möjligheten för tillkommande bostadsbebyggelse inom området kan innebära en ökning av antalet barn i området. Ett ökat antal barn i området kan i sin tur förbättra förutsättningarna för denna grupp genom att bland annat öka underlaget för kollektivtrafik till området.

## TRAFIK, GATOR OCH PARKERING

Anslutning till området sker genom befintlig väg från Ulvesundsvägen. Vägen får en ökad belastning i och med eventuell tillkommande bebyggelse, dock av marginell karaktär. Parkering sker på egen fastighet. En del av lokalgatan i gällande plan har aldrig genomförts utan är idag ett grönområde. Den föreslås nu, tillsammans med en del som är planlagd som naturmark, ändras till kvartersmark. Lokalgatans bredd i denna detaljplan varierar i bredd. Detta då den anpassats efter verkliga förhållanden och ledningsrätter inom området, på så sätt minskar antalet ledningsrätter inom kvartersmark.

Det saknas idag gång- och cykelväg utmed Ulvesundsvägen och gående och cyklister delar körbanorna med biltrafikanter. Vägen svänger förhållandevis mycket och är inte upplyst stora delar av sträckningen vilket påverkar sikten och därmed trafiksäkerheten negativt. I samband med att planområdet görs om till permanentbostäder anses det vara nödvändigt att göra en översyn över Ulvesundsvägen där även behovet för oskyddade trafikanter ses över.

Planförslaget ändrar inte förutsättningarna för oskyddade trafikanter mer än att det möjligtvis ökar mängden trafik till och från området, både motordriven och icke motordriven trafik vilket i sig kan innebära en ökad risk.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplats (Restenäsön) ligger direkt väster om planområdet och har anslutningar till Ljungskile och Uddevalla. Oskyddade trafikanter har hållplatsläget direkt där vägen från planområdet möter Ulvesundsvägen.

## FORNLÄMNINGAR

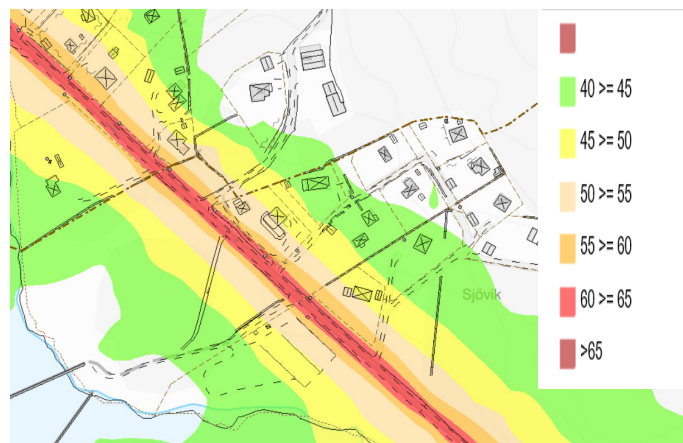
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## RADON

Den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2019-11-22) visar att marken inom planområdet klassas som normalradonmark enligt BFR R85:1998. Byggnader skall utföras radonsäkert.

## BULLER

All planerad bebyggelse håller sig inom riktvärdena för buller, planerad bebyggelse bedöms inte heller orsaka buller.



## GEOTEKNIK/BERGTEKNIK

Geoteknisk utredning har utförts av Norconsult AB 2011-06-23 med provtagningspunkter främst väster om Ulvesundsvägen. Totalstabiliteten kan inom planområdet betecknas vara tillfredsställande om inte ytterligare belastning påförs än de 20 kPa som rekommenderas. Detta motsvaras av en normal tvåplansbyggnad eller en uppfyllnad med fyllningsmassor om 1 m.

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts av Bohusgeo, daterad 2019-11-22 med provtagningspunkter öster om Ulvesundsvägen. Slutsatsen är att slänstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Vad gäller risk för ras och blocknedfall har det bedömts att risken för ras och blocknedfall är liten till obefintlig, Bergab 2011-12-20.



## BERÖRDA VATTENFÖREKOMSTER

Området, så kallat Fräknestranden där det aktuella planområdet ingår, riktar sig mot sundet mellan Orust och fastlandet. I den norra delen av fjordsystemet ligger Havstensfjorden som är Natura 2000 område. Den ekologiska statusen för Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande. Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjuten tidsfrist till 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrar kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

Anslutning av befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala spill- och dricksvattennätet förbättrar möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan takytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Omhändertagande av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt.

## VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplanen är ett av två i området mellan Strandön och Restenäsön där syftet är att höja byggrätternas för de fastigheter som ansluts till det kommunala VA-nätet. Just detta område är beläget på fastlandet i höjd med gångbron till Restenäsön.

Bakgrunden är att kommunen har beslutat att bygga överföringsledningar för vatten och spillvatten mellan Ljungskile och Uddevalla. För att minska belastningen på miljön och möjliggöra högre sanitär standard har idag kommunalt vatten- och spillvattenät byggts ut i området.

## DAGVATTEN

Riktlinjer för dagvattenhantering antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller som huvudprincip.

Detaljplanen bedöms ej ha större inverkan på dagvattensituationen. Området är idag exploaterat och inom planområdet och angränsande mark finns mycket infiltrationsyta, vägen är idag grusad och ej asfalterad. Tillkommande tomter bedöms inte påverka situationen negativt. Inom området finns det utrymme för omhändertagande av dagvatten då tomterna är stora och byggrätten är begränsad. Omhändertagande av dagvatten kan ske genom öppna fördröjningsmagasin, makadamdiken, stenkistor eller dagvattenkassetter. Det är också av vikt att föroreningar i regn samlas in lokalt och förs till mark så att direkt belastning på Byfjorden undviks. Med fördröjning av dagvatten på tomter bedöms erosionsskador som kan uppstå vara små. Dagvatten får inte ledas till diken och trummor för väg 675.

I illustrationen nedan redovisas översvämningsspunkter inom planområdet vid ett 100 års regn. Programmet som använts för att ta fram denna illustration heter Scalgo Live.

I detta program räknas det på en nederbörd om 70 mm under förutsättningen att all mark är mättad. Under dessa förhållanden framgår det att det endast är fastigheten Restenäs 2:140 som riskerar mer omfattande översvämning. Dagvatten bedöms fortsatt kunna hanteras lokalt.





## AVFALL

I kommunen sker källsortering av avfall och det är kommunen som ansvarar för sophämtningen. Närmsta återvinningsstation för förpackningsinsamling finns idag i Ljungskile och den närmsta för grovsopor finns i Uddevalla tätort.

Planförslaget påverkar inte avfallshanteringen negativt.

## LEDNINGSRÄTTER

Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter. Dessa är till stor utsträckning dragna under gatorna i området för att inte påverka de enskilda fastigheterna. På de platser där ledningar trots allt gör intrång på de enskilda fastigheterna/kvartersmark har ytor avsatts för markreservat för underjordisk ledning (u-område). Effekten av detta är att dessa områden ska hållas tillgängliga för underhåll av ledningarna som är dragna under mark, bebyggelse får alltså inte ske på dessa platser.

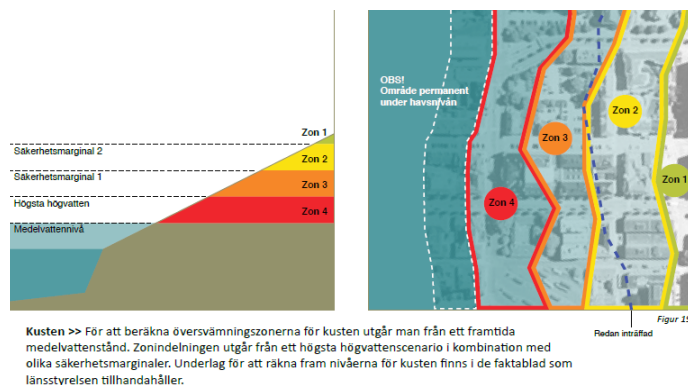
I övrigt finns det fiberledningar framdragna inom området

## HÖGA HAVSNIVÅER

Havsvattennivån förändras över tid, dels på grund av landhöjningen och dels på grund av klimatförändringar. Landhöjningen har historiskt medfört en sänkning av havsvattennivån över tid. Klimatförändringarna medför dock en höjning av havsvattenytan, främst genom termisk expansion av havsvattnet och vattentillförsel från smältande glaciärer.

2014 tog SMHI fram ett karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla. Där fick man fram att högsta högvatten i dagens klimat är 1,90 möh (RH2000) och den framtida (år 2100) medelvattennivå beräknas ligga på +0,6 möh (RH2000) och hösta högvatten på 2,53 möh (RH2000) för Uddevalla.

## Ur Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands och Värmlands län.



Utifrån de nivåer som SMHI har tagit fram kan nedanstående zoner räknas fram

Zon 4 upp till +2,5 möh

Zon 3 +2,5 till 3,0 möh

Zon 2 +3,0 till 3,5 möh

Zon 1 över +3,5 möh

All befintlig och planerad bebyggelse ligger på höjder mellan +6 och +24 möh så de uppfyller kraven för zon 1. Tillfart sker från Ulvesundsvägen som följer terrängen och varierar i höjd över havet. En kartering från ortofoto visar att det finns en del sträckor av Ulvesundsvägen som ligger på nivåer som lägst på +2,3 möh. Vägen klarar således nivån på högsta högvatten i dagens klimat som låg på +1,9 möh. Framtida högre vattennivåer kommer på sikt att kräva en översyn av Ulvesundsvägens höjder på sträckan mellan Ljungskile och Uddevalla för att säkerställa framkomligheten för bostadsbebyggelsen som redan finns där idag. Det är dock bara på ett fåtal ställen som det i ett framtida klimat vid extremt väder som vägen kommer att översvämmas med upp till 20 cm vatten utifrån de höjder som vägen har idag. Aktuellt område har en lågpunkt på +2,3 möh på Ulvesundsvägen söderut och en lågpunkt på +2,4 möh norrut.

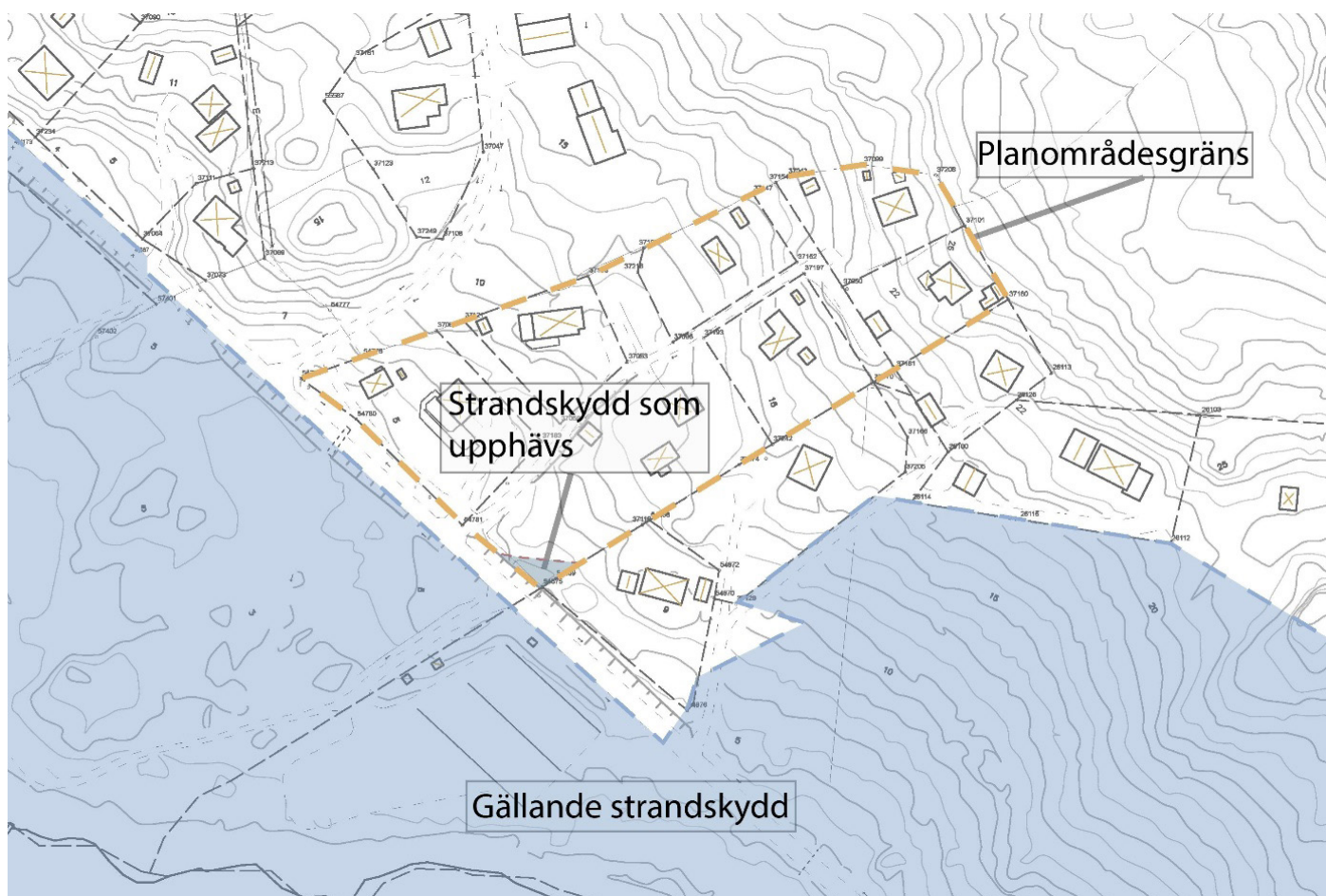
## STRANDSKYDD

Området är idag planlagt och inget strandskydd gäller inom planområdet. Enligt Miljöbalken 7 kap 18 § så inträder strandskyddet om en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Vid upprättandet av en ny detaljplan för området kommer strandskyddet inträda i planområdets södra del. Därför behöver strandskyddet åter upphävas för berörda fastigheter inom kvartersmark. Strandskyddet inträder till 100 meter och upphävs med bestämmelser i plankartan i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

Vid upprättandet av en ny detaljplan inträder strandskyddet i planområdets södra hörn. Ytan som påverkas uppgår till ca 120 m<sup>2</sup> och är avskilt från strandlinjen av väg 675. Strandskyddet på denna plats anses inte fylla sin funktion då det idag på ett tydligt sätt är avskärmat från strandlinjen och därav anses det allmänna intresset för exploatering inom området vara större än bevarandet av strandskyddet i just denna del av planområdet.

Särskilt skäl för upphävande föreligger enligt 7 kap 18§c p2 och ett upphävande bedöms inte strida mot strandskyddets syften.

Nedan redovisas ungefärliga gränser för idag gällande strandskydd samt det inträdande strandskyddet som påverkar planområdet.



## BEFOLKNINGSMÄNGD

Området omfattar idag 7 bostadsfastigheter. Av dem så är 5 fritidsbostäder och 2 är permanentboende. Planen medger ytterligare 2 fastigheter genom delning och nybildning. Totalt 9 fastigheter inom området är möjligt. I och med höjningen av byggrätter så möjliggörs det att alla fastigheter blir permanentboende. Om alla fastigheter inom planområdet skulle omvandlas till permanentboende och det räknas enligt den kommunala befolkningsprognosen där 3.2 personer bosätter sig i varje hushåll, så blir den totala befolkningmängden inom planområdet ca 29 mot dagens 3 personer. Det är dock inte troligt att alla befintliga och tillkommande fastigheter inom planområdet permanentas med tillhörande befolkningsökning inom närtid.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Berörda fastighetsägare/rättighetsinnehavare

Berörda fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen

### Planprocessen

Planarbetet bedrivs med så kallat standardförfarande vilket bland annat innebär att förslaget kommer att samrådask och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

### Tidplan

Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden  
2018-08-23

Beslut om granskning i Samhällsbyggnadsnämnden  
2020-05-30

Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden  
2020-10-15

Laga kraft,  
2020-11-12

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

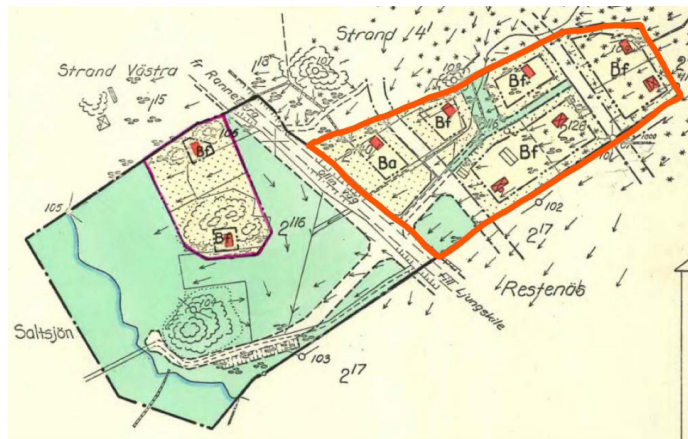
Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

## Huvudmannaskap

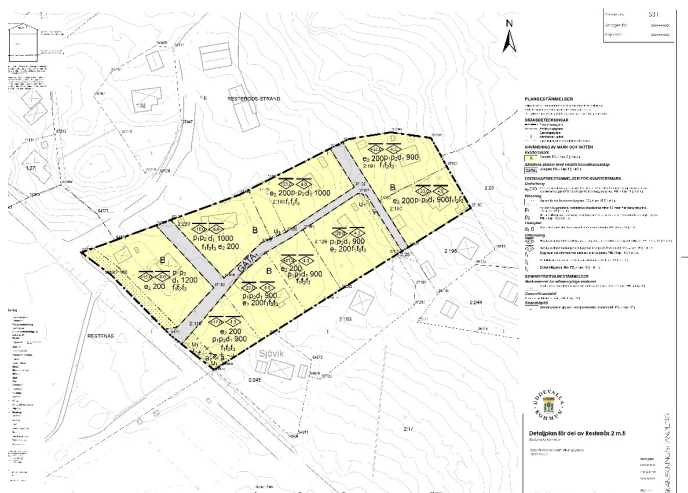
Frågan om ny detaljplan har väckts av fastighetsägare inom området efter att ha sökt och blivit nekade bygglov på grund av begränsningar gällande byggrätten i detaljplanen. Det råder enskilt huvudmannaskap i nuvarande detaljplan som är ett fritidshusområde utanför tätbebyggt område och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen ska ha huvudmannaskapet efter genomförd detaljplaneändring. Den nya planen kommer därför att genomföras med fortsatt enskilt huvudmannaskap. Innebörden av detta är att det är fastighetsägarna inom området som ansvarar för all allmän plats inom området. Hur den allmänna platsen ska byggas, skötas och hur kostnaderna ska fördelas regleras i en gemensamhetsanläggning.

## Genomförande

Inom området gäller idag byggnadsplan för fritidsändamål, Restenäs 2:116 m.fl. upprättad 1960, aktnummer 14-RES-489. Den röda markeringen visar den del av byggnadsplanen som avses att ersättas med en ny detaljplan. Den del av gällande byggnadsplan som omfattar Ulvesundsvägen och området väster om den fortsätter att gälla. Inom området där planen ersätts med en ny så stämmer inte vägdragning inom området överens med verkligheten, det avses korrigeras. (Se kartor nedan)



Ursprunglig plan



Förelagsen detaljplan







## ANSVARSFÖRDELNING OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen avseende kvartersmarken. Planområdet är anslutet till kommunalt VA. Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa. Bygglövstaxa inklusive planavgift enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglövsavgift.

### Planavgift

Full planavgift ska tas ut i enlighet med gällande plantaxa och det så kallade grundbeloppet ska justeras med **faktorn 1.0**

### § 113 PBL

Observera att ändringar i Plan och bygglagen har införts. Mark som tidigare togs i anspråk för väg och grönområden utan ersättning till markägaren har ändrats så att ersättning för sådan mark ska nu ersättas enligt de nya bestämmelserna. Det enda som påverkas med denna lagändring är frågan om ersättningen till markägaren vid ett eventuellt bildande av en ny gemensamhetsanläggning (gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning för att skapa en ordnad förvaltning av t.ex. grönområden, vägar).

Finns redan en ordnad gemensam skötsel av vägar och grönområden, eller ingen önskan om att sköta dessa gemensamt, behövs inga åtgärder vidtas.

### Servitut vatten

Inom området har några fastigheter servitut att ta vatten från en vattenbrunn belägen på fastigheten Restenäs 2:116. Dessa servitut är i och med inköping till kommunalt VA ej längre nödvändiga. Vid framtida fastighetsförrättningar får frågan lyftas om dessa ska anses vara kvar eller tas bort.

För fastighetsbildning/utökad byggrätt inom kvartersmark åligger ansvaret hos de enskilda fastighetsägarna.

### Ansvariga myndigheter /upplysningar

Bygglöv söks hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Uddevalla kommun. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet.

### Utbyggnad av allmän plats

Då det inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap är det huvudmannen som avgör hur, när och på vilket sätt allmän plats ska byggas ut.

## LEDNINGSRÄTT, AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

För de allmänna ledningar som saknar formell rättighet ska ledningsrätt bildas. Ansökan om ledningsrätt åligger ledningshavaren att ansöka om hos det kommunala Lantmäteriet. Inom planområdet finns ledningar tillhörande Uddevalla energi AB och Väst-vatten AB. För dessa bolag har ledningsrätt bildats tidigare som skyddar ledningarna.

### Avtal och överenskommelser

Avtal och överenskommelser tecknas mellan de enskilda fastighetsägare som berörs av detaljplaneförslaget i den mån deras fastigheter skall tillföras eller avstå mark. Avtalen bör tecknas i samband med fastighetsbildning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### DELAKTIGA I PLANPROCESSEN

Karl Sandman, Planarkitekt

Christer Bergsten, Mark- och exploateringsingenjör

Madelene Hammarberg, Planarkitekt

Hugo Bennhage, Planarkitekt

### SAMHÄLLSBYGGNAD

**Martin Hellström**

Plan- och exploateringschef

**Karl Sandman**

Planarkitekt

